

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4444060002202600019		
合同编号:	HT-2026-04808962		
报告类型:	非法定评估业务资产评估报告		
报告文号:	永信评字〔2026〕08013-4号		
报告名称:	中山市体育场馆管理中心委评的座落于中山市东区库充管理区（兴中体育场A2、A13商铺）五年租金评估项目		
评估结论:	517,512.00元		
评估报告日:	2026年09月15日		
评估机构名称:	中山市永信资产评估事务所（普通合伙）		
签名人员:	崔彩丽（资产评估师）	正式会员	编号: 44030046
	孙杰兵（资产评估师）	正式会员	编号: 44080035



(可扫描二维码查询备案业务信息)

说明：报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期：2026年09月15日

ICP备案号京ICP备2020034749号

本报告依据中国资产评估准则编制

中山市体育场馆管理中心委评的座落于中山市东区库充管理区
(兴中体育场 A2、A13 商铺) 五年租金评估项目

资产评估报告

永信评字(2026) 08013-4 号

中山市永信资产评估事务所(普通合伙)

2026 年 9 月

目录

声 明.....	1
摘 要.....	2
资产评估报告.....	3
一、委托人和评估报告使用人.....	3
二、评估目的.....	3
三、评估对象和范围.....	3
四、价值类型.....	4
五、评估基准日.....	5
六、评估依据.....	5
七、评估方法.....	6
八、评估程序实施过程.....	8
九、评估假设.....	9
十、评估结果.....	10
十一、特别事项说明.....	10
十二、评估报告使用限制说明.....	11
十三、资产评估报告日.....	11
附件及资产评估师签字.....	12

资产评估机构及签字资产评估师

声明

1. 委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

2. 本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

3. 本资产评估机构及资产评估专业人员提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结果，评估结果不等同于评估对象可实现价格，评估结果不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

中山市体育场馆管理中心委评的座落于中山市东区库充管理区
（兴中体育场 A2、A13 商铺）五年租金评估项目

资产评估报告

摘要

永信评字〔2026〕08013-4 号

委托人：中山市体育场馆管理中心

评估机构：中山市永信资产评估事务所（普通合伙）

评估目的：为委托人拟出租物业了解座落于中山市东区库充管理区（兴中体育场 A2、A13 商铺）五年租金提供价值参考

评估对象：座落于中山市东区库充管理区（兴中体育场 A2、A13 商铺）五年租金

价值类型：市场价值

评估基准日：2026 年 8 月 17 日

评估方法：市场法

评估结果：中山市体育场馆管理中心委评的商铺于评估基准日内的五年租金为人民币伍拾壹万柒仟伍佰壹拾贰元整（¥517,512.00 元）（月租金单价为 40 元/月·平方米）（精确到个位）。

提示：以上内容摘自资产评估报告，欲了解评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告全文。

中山市体育场馆管理中心委评的座落于中山市东区库充管理区
（兴中体育场 A2、A13 商铺）五年租金评估项目

资产评估报告

永信评字〔2026〕08013-4 号

绪言：中山市永信资产评估事务所（普通合伙）接受中山市体育场馆管理中心的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，为委托人拟出租物业了解座落于中山市东区库充管理区（兴中体育场 A2、A13 商铺）五年租金提供价值参考进行了评估工作。本所评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产在 2026 年 8 月 17 日所表现的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结论报告如下：

一、委托人和评估报告使用人

委托人：中山市体育场馆管理中心

评估报告使用人：双方约定本报告使用人为委托人及本次所涉及的相关单位。

二、评估目的

为委托人拟出租物业了解座落于中山市东区库充管理区（兴中体育场 A2、A13 商铺）五年租金提供价值参考。

三、评估对象和范围

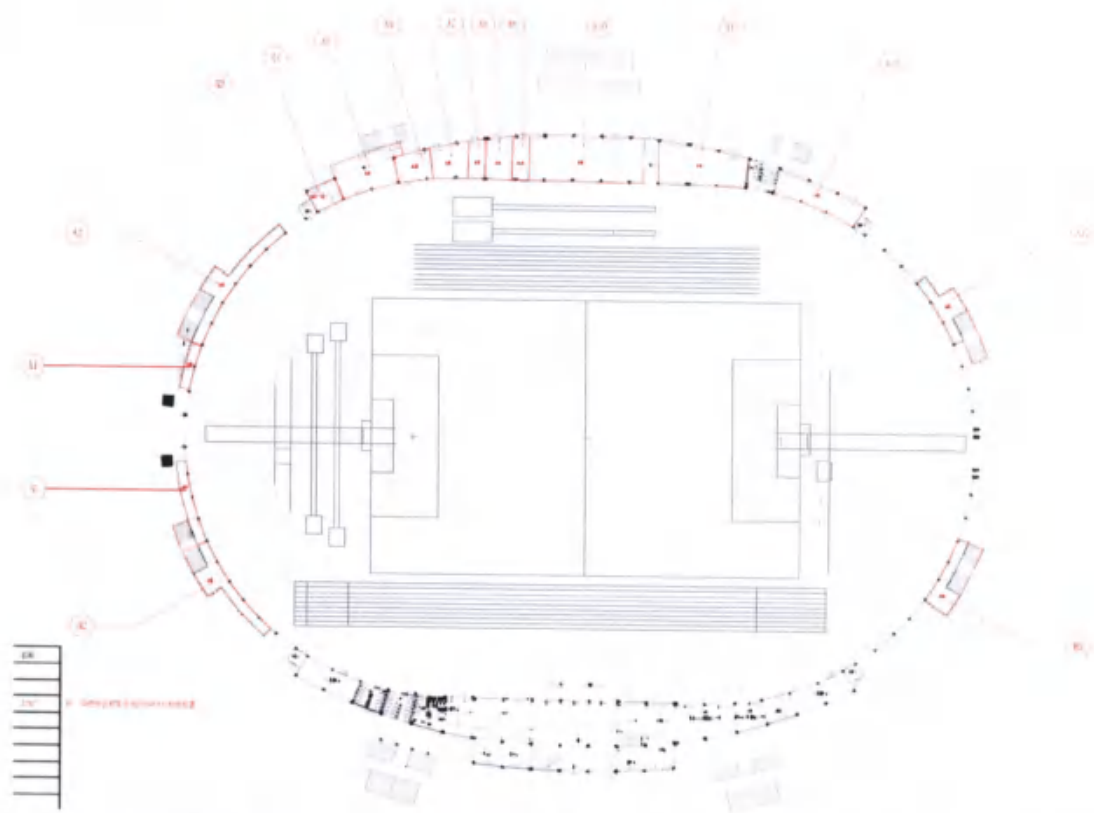
本次评估对象为座落于中山市东区库充管理区（兴中体育场 A2、A13 商铺）五年租金。

纳入本次评估范围座落于中山市东区库充管理区（兴中体育场 A2、A13 商铺），权利人为中山市财政局，《国有土地使用权证》为中府国用（2012）第 2100774 号，土地用途为市政公共设施（体育场），土地使用权类型为划拨，土地使用权面积为 81577 m²，委评物业出租面积合计为 215.63 m²（本次评估的物业未获得房产证及测绘图纸，出租面积以委托人提供的商铺面积说明为依据），具体出租物业面积如下表：

序号	座落	位置	委评物业 出租面积 (m²)	月租金 (元/月)	备注
1	中山市东区库 充管理区（兴中 体育场）	兴中体育场 A2 商铺	137.17	5,486.80	商铺空间利用 受楼梯的影响
2		兴中体育场 A13 商铺	78.46	3,138.40	商铺空间利用 受楼梯的影响

评估对象均位于兴中体育场内，A2 商铺及 A13 商铺建筑物外墙贴马赛克，玻璃幕墙，玻璃门，室内内墙及天面刷乳胶漆，地面铺地砖；水电设施齐备，商铺空间利用受楼梯的影响，室内外装修维护一般。评估对象于报告发出日闲置，周边配套设施齐全。

委评出租物业的位置图：



根据委托方提供的《中山市财政局关于中山市体育场馆管理中心物业权属证明的函》，中山市体育场馆管理中心持有纳入评估范围资产的管理及使用权。

四、价值类型

根据本次评估目的，本报告评估价值的价值类型定义为市场价值。

市场价值是指资产在评估基准日公开市场上最佳使用状态下最有可能实现

的交换价值的估计值。

选择市场价值的理由资产评估业务对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，特别是不考虑对特定市场参与者自身因素和偏好，评估目的是为正常的交易提供价值参考依据时，通常应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。

本次评估选用的价值类型和本次评估目的相吻合。

五、评估基准日

根据本次评估目的，本次以 2026 年 8 月 17 日为评估基准日，并以评估基准日有效的价格标准作为本次评估取价标准。

六、评估依据

（一）行为依据

本所与委托人签署中山市体育场馆管理中心资产及其他评估服务定点采购合同（合同编号：HT-2026-04808962）。

（二）法律、法规及准则依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》；
2. 《中华人民共和国民法典》；
3. 《资产评估基本准则》财资〔2017〕43 号；
4. 《资产评估执业准则—资产评估程序》中评协〔2018〕36 号；
5. 《资产评估执业准则—资产评估报告》中评协〔2018〕35 号；
6. 《资产评估执业准则——不动产》中评协〔2017〕38 号；
7. 《资产评估价值类型指导意见》中评协〔2017〕47 号；
8. 《资产评估对象法律权属指导意见》中评协〔2017〕48 号；
9. 《资产评估执业准则——资产评估方法》中评协〔2019〕35 号；
10. 有关部门制定的法律、法规、标准。

（三）产权依据

本次评估委托人提供了《国有土地使用权证》复印件、《中山市财政局关于中山市体育场馆管理中心物业权属证明的函》及《商铺面积说明》。

（四）取价依据

1. 中山市房地产市场行情信息；
2. 2024 年中山市房屋租金参考价；
3. 现场勘察及市场调查有关资料。

七、评估方法

依据现行资产评估制度的规定，资产评估师执行资产评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、成本法和市场法三种基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

1. 收益法简介

收益法是在租赁房屋预期收益可预测或可确定的情况下常用的估价方法。

收益法评估房屋租赁价格的关键仍然是年净收益的计算和报酬率的选定。租赁净收益为租赁收入（主要为有效毛租金收入及租赁保证金、押金等的利息收入）扣除维修费、管理费、保险费和税金等四项税费。四项税费的取舍，应根据租赁契约规定的租金含义决定。如四项税费全部由出租方承担，应将其全部扣除。如部分为出租方承担，则只扣除出租方承担部分。在选定报酬率时，应考虑不同地区、不同用途、不同时期的租赁房地产风险程度。

因本次评估的租赁价格的年净收益的计算和报酬率的选定报酬率不易准确预测净收益，因此收益法可操作性不够，因此不采用收益法。

2. 成本法简介

成本法是用现时条件下的重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能贬值和经济性陈旧贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。

采用成本法的前提条件有：

- (1) 评估对象处于持续使用状态或设定处于持续使用状态；
- (2) 可以调查取得购建评估对象的现行途径及相应的社会平均成本资料。

本次评估对象为座落于中山市东区库充管理区（兴中体育场 A2、A13 商铺）五年租金，成本法难以体现其价值，因此不宜采用成本法。

3. 市场法简介

市场法是房屋租赁市场公开、租赁信息充分时首选的一种方法。评估时应广开信息渠道，可查阅有关报刊中租赁信息，收集房地产交易展示会资料，了解房地产中介租售行情等。在调查房地产租赁市场交易实例时，不仅应了解交易实例的租金及房地产状况，如座落、面积、结构、交通条件等，还应记录其租赁期限、租赁用途、租赁支付方式等情况。这些因素都是房屋租赁双方进行市场比较时的不可或缺的比较项目。只有全面而准确地选取可比实例及其实例比较项目，并在此基础上进行适当修正调整，才可能得出反映市场价值标准和评估对象特点的租赁价格。

结合本次资产评估对象、价值类型和评估师所收集的资料综合分析，本次评估的租赁价格可参考类似评估对象的可比实例，因此选用市场法进行评估。

市场法前提条件

1. 需要有一个充分发育活跃的资产市场。
2. 公开市场上存在在功能、面临的市场条件上与被评估资产可比的资产及交易活动（参照物），且参照物成交时间与评估基准日时间间隔不长。参照物与被评估资产可比的指标、技术参数等资料是可以收集到的。
3. 参照物的基本数量至少为 3，参照物是已成交的类似案例的出租信息或合理的报价数据，参照物与被评估资产之间大体可替代。

市场法公式：

$$V=VB \times A \times B \times D \times E$$

式中：

V：待估不动产价格；

VB：比较实例价格；

A：待估不动产情况指数/比较实例不动产情况指数

=正常情况指数/比较实例不动产情况指数

B: 待估不动产估价期日地价指数/比较实例不动产出租日期地价指数

D: 待估不动产区域因素条件指数/比较实例不动产区域因素条件指数

E: 待估不动产个别因素条件指数/比较实例不动产个别因素条件指数

八、评估程序实施过程

评估时间从 2026 年 8 月 17 日起至 2026 年 9 月 15 日，经过接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总、提交报告等过程。具体如下：

（一）明确评估业务基本事项

1. 本评估所与委托人进行了前期的洽谈工作，了解评估报告使用人、评估目的、评估对象、评估范围、评估基准日；

2. 根据评估业务特点确定评估项目的价值类型；

3. 向委托人介绍评估报告使用限制情况；

4. 与委托人商议评估报告提交时间及方式；

5. 与委托人商议评估服务费总额、支付时间和方式。

（二）签订业务约定书

本所与委托人签署中山市体育场馆管理中心资产及其他评估服务定点采购合同（合同编号：HT-2026-04808962）。

（三）编制评估计划

根据评估业务具体情况，编制评估计划，确定评估的具体步骤、时间进度、人员安排和技术方案等。

（四）现场调查

根据《资产评估基本准则》和《资产评估执业准则——资产评估程序》，在现场评估阶段进行了下列工作：

1. 听取委托人的有关情况和委估对象的介绍。

2. 与委托人一起对其所提供的有关资料相核对，对发现的问题及时查实。

3. 评估人员到现场勘察。

4. 评估人员进行市场调查、询价工作。

（五）收集评估资料

1. 收集相关资料、评估业务需要的基础资料；

2. 收集询价记录等评估资料。

（六）评定估算

对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

（七）评估汇总阶段

将评估人员对委评资产的初步结果，进行汇总分析工作，通过多级复核，以确认评估工作中没有发生重评和漏评及其他情况，并根据汇总分析情况，对评估结论进行调整、修改和完善。

（八）提交报告阶段

在完成上述工作的基础上，撰写资产评估报告书和向委托人提交资产评估报告。

九、评估假设

因为租赁行为所涉及的资产的未来情况含有一定的不确定性，对租赁资产租金价格进行评估，首先应确定评估前提。

1. 一般设定的评估前提：

（1）物业按当前商铺用途继续使用；

（2）假设租赁期限为五年；

（3）租赁相关税费按税法规定执行。

2. 权利人依法拥有评估对象（中山市东区库充管理区（兴中体育场 A2、A13 商铺））的合法产权，依法享有占有、使用、收益和处分的权利；

3. 评估对象以合法的方式取得，取得过程中所涉及的各种法律文件、手续齐全，各种规费、税费、费用已全数缴清；

4. 评估对象以合法的方式建设，建设过程中所涉及的各种规划、施工已得到政府主管部门（如规划、建设、消防、质监等）的批准及验收；

5. 评估对象以合法的方式利用或使用，利用或使用过程中所涉及的各种法律文件、手续齐全，各种规费、税费、费用已全数缴清；

6. 假设有关物业已获得合法可出租权益；

7. 出租人拥有物业相应权益之合法业权，并且有权将其物业出租而无须承租方向政府额外补付地价或缴付其他繁重之款项；

8. 本次评估建筑面积以委托人提供的商铺面积说明为依据；

9. 在评估过程中，我们并未考虑该物业所设定的抵押、按揭或债项对评估租金价值产生的影响。

若上述假设条件发生变化，可能会影响评估结论，本次评估结论仅在满足上述有关基本前提及假设条件的情况下成立。

十、评估结果

中山市体育场馆管理中心委评的商铺于评估基准日内的五年租金为人民币伍拾壹万柒仟伍佰壹拾贰元整（¥517,512.00 元）（月租金单价为 40 元/月·平方米）（精确到个位）。（详见租金评估明细表）

十一、特别事项说明

（一）产权瑕疵

1. 本次评估关注了物业产权事项，根据委托方提供的《中山市财政局关于中山市体育场馆管理中心物业权属证明的函》确定纳入评估范围资产的使用权。

2. 本次评估的物业未获得房产证及测绘图纸，出租面积以委托人提供的商铺面积说明为依据。

（二）未决事项、或有事项、法律纠纷等不确定因素

根据委托方的承诺，确定纳入评估范围的资产不涉及未决事项、或有事项、法律纠纷等不确定因素。

（三）重大期后事项

根据委托方的承诺，确定在评估基准日期后，评估报告出具之前，无重大期后事项需披露。

（四）其他需要说明的重要事项

1. 本评估结果仅为座落于中山市东区库充管理区（兴中体育场 A2、A13 商铺）五年租金，提请报告使用人关注该事项对评估结论的影响。

2. 本报告中依据的与本次评估对象有关的法律文件均由委托方提供，本机构未向政府有关部门核实，故对其真实性不负任何责任。

3. 本评估报告及评估结果不考虑任何影响评估对象价值的债权债务等限制性约束，未考虑评估对象可能存在的抵押、担保、查封等影响其价值的因素限制；也未考虑国家及地方政策变化，以及遇有自然力和其他不可抗力对评估对象价值的影响。

4. 本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

5. 本次评估没有考虑流动性对评估对象价值的影响。

评估报告使用者应关注上述特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

1. 本资产评估报告书仅供为委托人拟出租物业了解座落于中山市东区库充管理区（兴中体育场 A2、A13 商铺）五年租金价值参考使用，其他不当使用评估报告引起所造成的后果我所概不承担责任。

2. 本资产评估报告中只能由本评估报告载明的评估报告使用人使用。

3. 未征得本所同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

4. 本资产报告评估有效期一年。

十三、资产评估报告日

本评估报告日为 2026 年 9 月 15 日。

（本页以下空白，转下页）

附件：

1. 租金评估明细表
2. 评估对象现场照片
3. 出租物业的位置图
4. 中山市财政局关于中山市体育场馆管理中心物业权属证明的函
5. 商铺面积说明
6. 资产评估机构合伙企业营业执照复印件
7. 粤财评备〔2017〕93 号评估所备案公告复印件
8. 中国资产评估协会正式执业会员证书复印件

中山市永信资产评估事务所（普通合伙）



资产评估师：

崔彩丽



资产评估师：

孙杰兵



二〇二六年九月十五日

租金评估明细表

评估基准日：2026年8月17日

委托人：中山市体育场馆管理中心

单位：人民币元

序号	座落	位置	权利人	土地用途	委托物业出租面积 (m²)	月租金单价 (元/月·m²)	月租金 (元/月)	五年租金评估值	备注
1	中山市东区库充管理区（兴中体育场）	兴中体育场A2商铺	中山市财政局	市政公共设施（体育场）	137.17	40.00	5,486.80	329,208.00	商铺空间利用受楼梯的影响
2		兴中体育场A13商铺			78.46	40.00	3,138.40	188,304.00	商铺空间利用受楼梯的影响
合计					215.63			517,512.00	精确到个位

注：委托物业出租面积以委托人提供的商铺面积说明为依据

评估机构：中山市永信资产评估事务所（普通合伙）

制表日期：2026年9月15日

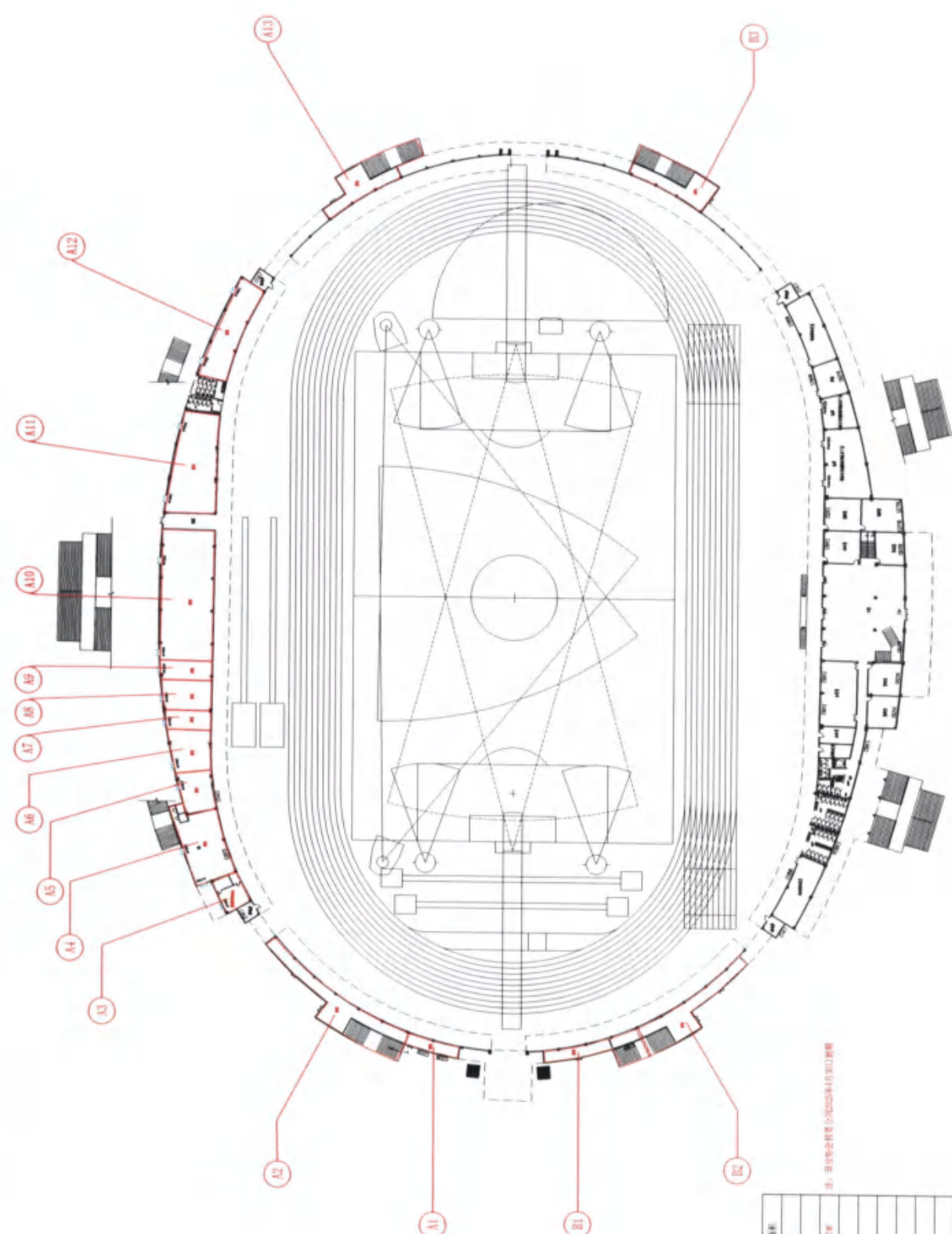
评估对象现场照片

兴中体育场 A2 商铺



兴中体育场 A13 商铺





房间编号	面积
A1	
A2	
A3	
A4	
A5	
A6	
A7	
A8	
A9	
A10	
A11	
A12	
A13	
B1	
B2	
B3	
合计总面积	

注: 该图仅供参考, 不作为法律依据。



可招租面积:

中山市财政局

中财资函〔2026〕54号

中山市财政局关于中山市体育场馆管理中心物业权属证明的函

市有关单位：

根据《中山市市属行政事业单位国有资产管理办法》（中财资〔2025〕4号）有关规定，中山市体育场馆管理中心负责中山体育馆（土地证：中府国用（2008）第211359号）、兴中体育场（土地证：中府国用（2009）第211376号、中府国用（2012）第2100774号）、全民健身广场（土地证：中府国用（2008）第211359号）、中山市乒乓球馆（土地证：中府国用（2008）第211359号）、兴中网球场（土地证：中府国用（2008）第211359号）、紫马岭游泳馆（土地证：中府国用（2009）第210324号）等6宗物业为市属行政事业单位专项资产，实行统一管理、登记。中山市体育场馆管理中心负责该6宗物业的日常管理和使用，保障资产的安全完整。



（联系人：邓卫民）

联系电话：88266159）

公开方式：依申请公开

商铺面积说明

现就本单位多处商铺面积情况说明如下：

序号	位置	面积
1	中山体育馆东北侧商铺	360 平方米
2	兴中体育场 A2 商铺	137.17 平方米
3	兴中体育场 A13 商铺	78.46 平方米
4	全民健身广场彩票销售点	18 平方米
5	中山体育中心便民设施 (售卖机、储物柜、充电宝等)	13 个点位

中山市体育场馆管理中心

2026 年 8 月 19 日



扫描全能王

3亿人都在用的扫描App



统一社会信用代码
91442000787987039R

营业执照

(副本)(1-1)

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息



名称 中山市三奇资产评估事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 孙杰兵

出资额 人民币壹拾万元

成立日期 2006年05月18日

主要经营场所 中山市石岐区博爱三路20号18卡及12C区

经营范围 各类单项资产(包括房屋、土地、机器设备、流动资产或无形资产等)评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估服务。(凭资质证经营)(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

复印件作为该报告之附件
再复印无效



登记机关

2024年04月26日

广东省财政厅

粤财评备〔2017〕93号

关于中山市永信资产评估事务所 (普通合伙)的备案公告

中山市永信资产评估事务所(普通合伙)报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第86号)、《关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》(财资〔2017〕26号)的有关规定,予以备案。

一、资产评估机构名称为中山市永信资产评估事务所(普通合伙),组织形式为普通合伙企业,统一社会信用代码为91442000787987039R。

二、中山市永信资产评估事务所(普通合伙)执行事务合伙人为崔彩丽。

三、中山市永信资产评估事务所(普通合伙)原取得资产评估资格证书(证书编号:44060002,序列号:00006948,原取得资产证书批准文号:粤财工〔2006〕79号)已按规定回收。

四、中山市永信资产评估事务所（普通合伙）的合伙人为：
崔彩丽（资产评估师职业资格证书登记编号：44030046），陈颖
（资产评估师职业资格证书登记编号：44000451）。

五、资产评估机构合伙人的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过
财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。





中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号：44030046

会员姓名：崔彩丽

证件号码：441230*****9

所在机构：中山市永信资产评估事务所（普通合伙）

年检情况：2026 年通过

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴：



签名：

崔彩丽



(有效期至 2027-04-30 日止)



中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号: 44080035

会员姓名: 孙杰兵

证件号码: 430903*****3

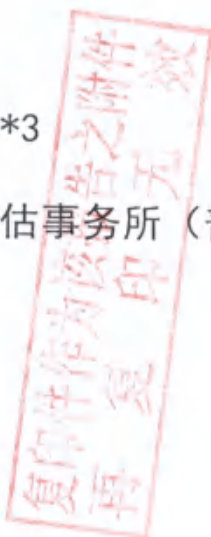
所在机构: 中山市永信资产评估事务所 (普通合伙)

年检情况: 2026 年通过

职业资格: 资产评估师



扫码查看详细信息



本人印鉴:



签名:

孙杰兵



(有效期至 2027-04-30 日止)